

Registraturen  
Boverket  
Box 534  
371 23 Karlskrona

## **Förslag till ändring av föreskrift om OVK**

Bostadsrättsorganisationen Sbc har beretts möjlighet yttra sig över förslag till ändring av Boverkets föreskrifter och allmänna råd om obligatorisk ventilationskontroll.

SBC är Sveriges största bostadsrättsorganisation med drygt 6.000 bostadsrättsföreningar som medlemmar. I SBC-föreningarnas fastigheter bor cirka 220.000 hushåll. Våra erfarenheter och synpunkter i detta remissvar behandlar erfarenheter från dessa befintliga hus. Problemen med fukt, mögel, ventilation och sjuka hus som normalt är förknippade med nyproducerade hus berörs inte; OVK är främst en förvaltningsfråga för äldre hus.

Vi vill inledningsvis framhålla att ansvaret för ventilationen i den enskilda lägenheten är lägenhetsinnehavarens. Därför är den överväldigande majoriteten av svenska hus byggda med lättjusterad F- eller S-ventilation. De flesta upplever hemmamiljön – ofta till skillnad arbetsplatser och offentliga lokaler – positivt och utan egentliga ventilationsproblem. Kanske har denna upplevelse sin grund i de möjligheter att påverka sin egen hemmamiljö som finns inom bostadsrättsföreningarnas grundidé – medlemmarna styr helt över det inre i lägenheten.

Bostadsrättsföreningens – och samhällets möjlighet att påverka, kontrollera och reglera hur ventilationen fungerar bestäms främst i byggskedet och bygglovgivning. Därefter kan – och bör - de boende efter eget tycke reglera både tilluft och frånluft från lägenheten. Så fungerar det också i praktiken i befintliga hus. Vår erfarenhet är att de boendes problem med bristande ventilation som regel löses igenom, i första hand, fönsterventilation, i andra hand i samråd med bostadsrättsföreningen – och helt oberoende av OVK. Vanligare är problemen som de boende upplever i form av för stor eller hög ventilation; drag, baksug och kallras från tilluftsventiler.

Men de absolut vanligaste problemen – sett ur bostadsrättsföreningarnas perspektiv – handlar inte om hur ventilationen fungera eller inte fungerar utan om att OVK:er ska genomföras och följas upp.

Ur de boendes perspektiv handlar OVK:ern om att dels ta ledigt från jobbet – oftast en heldag - för att kunna medverka vid kontrollen. Ofta krävs också ledighet för att medverka vid fortsatta åtgärder. Och synpunkterna från kontrollanten – till de boende som inte upplever några problem – blir att Pax-fläktar ska monteras ner och köksinredningar rivs för att komma åt frånluftsdon. OVK-problemen handlar således inte om reella miljö- eller komfortproblem utan mer om regeltolkning, och bristande förtroende för kontrollsystemet.

Likheterna mellan bostadsrättsföreningar och småhus vad gäller den inre miljön är påfallande både när det gäller ägarens möjlighet att påverka och själva injustera ventilationen, upplevda problem och externa intressenters möjlighet att kontrollera.

Vår slutsats är således att bostadsrättsföreningar med självdragsventilation eller mekaniska frånluftsventilation utan värmeåtervinning bör behandlas på samma sätt som en- och tvåfamiljshus – det vill säga de bör undantas från obligatorisk ventilationskontroll.

Den obligatoriska ventilationskontrollen tillkom i ett skede då det inte fanns några Energideklarationer. I energideklarationerna insamlas näraliggande information om inne-klimatet i landets fastigheter. De första erfarenheterna av energideklarationerna håller just nu på att inhämtas. Ett grundkrav borde vara att inte göra dessa avsevärda förändringar av OVK-systemet innan dessa erfarenheter finns dokumenterade och analyserade. Det finns också anledning fråga sig om inte eventuella OVK:er bör samordnas både tidsmässigt, vart tionde år, och innehållsmässigt med dessa energideklarationer.

Förslaget att förkorta kontrollintervallerna för de 73.000 hus med självdragsventilation från vart nionde år till vart sjätte avstyrks därför. Förkortningen skulle innebära en ökning av kontrollbehovet kan knappast sägas vara en förenkling!

Vad gäller konsekvensutredningen om detta förslag så måste vi framhålla att de stora – och helt obeaktade – konsekvenserna av både befintlig verksamhet och den föreslagna regelskärpningen är den arbetstid, och kostnaderna därför, som de enskilda boende regelmässigt måste sätta av för dessa kontroller. Dessa kostnader är definitivt inte försumbara! Detta gäller också beskrivningen av vilka som berörs av regleringen.

Vad gäller förslaget att förlänga fristerna från två till tre år för Kategori 1 – den grupp som oftast förknippas med stora ventilationsproblem synes inte helt konsekvent med förslaget att öka kontrollerna i bostadshus. SBC har dock inte underlag för att avstyrka denna förenkling.

Utbildningskraven för att få verka som ventilationskontrollant föreslås förändrade. En allmän reflexion är att kraven synes mycket högt ställda, åtminstone i förhållande till yrkeskategorier inom till exempel vård, omsorg och trafik. Risken med allför specificerade krav på utbildning, tester och lång yrkeserfarenhet är att de verkar rekryterings- och konkurrenshämmande. Vi avstår dock för att lägga specifika krav inom detta omgående.

Stockholm den 28 januari 2009

SBC ek för

Göran Olsson

VD